

Expediente: **3415/21**

Carátula: **GATTI ALDO BRUNO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **28/06/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

27275811780 - GATTI, ALDO BRUNO-ACTOR/A

27275811780 - GATTI, ALDO GUIDO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27275811780 - GATTI ANDREA, -HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27275811780 - GATTI, FRANCO BRUNO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27275811780 - GATTI, MAURO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27275811780 - GATTI, DUILIO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27275811780 - GATTI, MARIA LUISINA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

90000000000 - ACARDI, LUIS-DEMANDADO/A

90000000000 - ACUÑA, GUILLERMO RANDOLFO-DEMANDADO/A

90000000000 - ACARDI, FRANCISCO FELIPE-DEMANDADO/A

90000000000 - PACIOS, PATRICIA FATIMA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - ACARDI, MARIA DEL MILAGRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - ACARDI, AGUSTINA MARIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - ACARDI, LUCIANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - ACARDI, FEDERICO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - ACARDI, GUILLERMINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27275811780 - ALVAREZ, MARIA LIDEA RUBEN-ACTOR/A

10

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común de la IX Nominación

ACTUACIONES N°: 3415/21



H102315581576

**JUICIO: "GATTI ALDO BRUNO Y OTRO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA".**

**EXPTE. N° 3415/21. FECHA DE INICIO: 01/09/2021.**

**SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 27 DE JUNIO DE 2025.**

**Y VISTOS:**

Para dictar sentencia en el presente juicio, de cuyas actuaciones

**RESULTA:**

**1. Demanda.** El 01/09/2021 se presenta María Luisina Gatti en el carácter de apoderada de Aldo Bruno Gatti, DNI N° 8.292.068, y de María Lidia Rubini Álvarez, DNI N° 4.647.834; e interpone demanda de prescripción adquisitiva sobre el inmueble ubicado en calle Anzorena 600 de Yerba Buena.

Indica que el inmueble objeto del juicio consiste en una fracción de terreno que era parte integrante de otro inmueble de mayor extensión, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia como Libro 1, Folio 97, Serie C, año 1960 y que la nomenclatura catastral del inmueble a prescribir es: Padrón Inmobiliario 779.269, Matrícula 1803, Orden 14.272, Circ. I, Secc. T, Mz. 62 A, Parc. 13.

Relata que los actores ocupan en calidad de poseedores, desde hace más de 20 años, una fracción del inmueble ubicado en el lugar denominado Yerba Buena; que el inmueble les fue vendido a los actores por su antigua titular registral, María Elvira Rojas de Rivas (representada por su hija y apoderada, Dora Nélica Rivas de Acuña) mediante boleto de compraventa de fecha 21/02/1989, el que se encuentra debidamente sellado por la DGR.

Indica que el inmueble correspondía a la vendedora por adjudicación en el juicio sucesorio de Visitación Lizárraga de Rojas, y que el dominio fue inscripto en Libro 1, Folio 97, Serie C, año 1960.

Expresa que desde el 21/02/1989 los actores tomaron posesión del inmueble y que la mantienen hasta la actualidad de manera pacífica, exclusiva, pública e ininterrumpida; que desarrollaron actos materiales de posesión como alambrado, plantado de árboles, de caña de bambú, construcciones y fue utilizado asiduamente por la familia como jardín, de manera recreativa e incluso por razones de índole laboral o productivas; y que han abonado los impuestos de la DGR y los municipales.

Expresa que, en el año 1985, los actores adquirieron el predio contiguo al inmueble (también de María Elvira Rojas de Rivas) mediante escritura, así los actores son titulares registrales del inmueble vecino y contiguo, sito en calle Lamadrid 1300 (Lamadrid y Anzorena) desde el año 1985, lugar donde está construida la casa familiar, por lo que el predio que se pretende usucapir es una extensión natural del inmueble adquirido con anterioridad.

Mediante presentaciones de fecha 06/09/2021 adjunta prueba documental.

**2. Trámite procesal del juicio.** Este juicio se inició ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la IV Nominación. Mediante decreto de fecha 04/01/2024 se hizo conocer a las partes que, en virtud del punto VII de la Acordada N° 1472/23, el expediente quedaría radicado ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la IX Nominación, a cargo de quien suscribe.

En fecha 09/11/2021 el Juzgado de Paz de Yerba Buena informó que se encontraba colocado el cartel indicativo (en cumplimiento con lo ordenado en la Acordada N° 381/2016). A su turno, el Registro Inmobiliario procedió a la inscripción preventiva de la litis, conforme lo ordenado por el art. 1905 del CCCN (conforme surge de la presentación efectuada en fecha 17/02/2022).

Mediante presentación de fecha 26/10/2022, se puso en conocimiento del fallecimiento de la actora María Lidia Rubini Álvarez. En fecha 17/02/2023 se apersonaron Mauro Gatti, DNI N° 32.846.834; Duilio Gatti, DNI N° 32.846.835; María Luisina Gatti, DNI N° 27.581.178; Andrea Gatti, DNI N° 22.665.048; Franco Bruno Gatti; DNI N° 26.638.579; y Aldo Guido Gatti, DNI N° 24.981.095, en el carácter de herederos de María Lidia Rubini Álvarez

Mediante decreto de fecha 23/05/2023 se ordenó correr traslado a Luis Acardi y a Guillermo Randolpho Acuña, quienes fueron debidamente notificados (conforme surge de lo informado en fecha 05/06/2023) pero no se presentaron a este juicio.

Mediante decreto de fecha 22/06/2023, se ordenó correr traslado a Patricia Fátima Pacios, María del Milagro Acardi, Agusina María Acardi, Luciana Acardi, Federico Acardi y Guillermina Acardi (herederos de Francisco F. Acardi) y mediante decreto de fecha 28/09/2023, se los declaró rebeldes.

En fecha 04/01/2024 se abrió a pruebas el expediente. Las pruebas ofrecidas por la parte actora fueron proveídas en la Primera Audiencia, que se celebró el 23/09/2024.

La Segunda Audiencia se celebró el 06/03/2025. En ella se produjo la prueba testimonial y se dio por clausurado el periodo probatorio; la parte actora alegó oralmente y se la notificó de la planilla fiscal. Asimismo, se ordenó dar vista al Agente Fiscal.

El Agente Fiscal de la I nom. remitió su dictamen en fecha 17/03/2025 y, mediante decreto de fecha 18/03/2025 la causa pasó a despacho para dictar sentencia. Y

#### **CONSIDERANDO:**

**1. La pretensión.** Mediante la interposición de esta acción, la parte actora pretende adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de una fracción de terreno de un inmueble de mayor extensión que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia como Libro 1, Folio 97, Serie C, año 1960. La fracción de terreno a prescribir se identifica como Padrón Inmobiliario 779.269, Matrícula 1803, Orden 14.272, Circ. I, Secc. T, Mz. 62 A, Parc. 13.

Al respecto, y conforme lo menciona el Código Civil y Comercial de la Nación, la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa, adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley. El derecho que surge de esta acción es una limitación excepcional a la perpetuidad del derecho de dominio, por lo que es preciso corroborar si la actora demostró la posesión durante el término fijado por la ley. En este sentido, la doctrina tiene dicho que en el juicio de usucapión, la etapa probatoria debe transitarse indefectiblemente, toda vez que -aun ante el reconocimiento del demandado- el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios para hacer lugar a la demanda. Como la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente (Kiper, Claudio – Otero. M.; "Prescripción Adquisitiva", pág. 465- 466. Ed. Rubinzal Culzoni, 2022).

Entonces, esos son los hechos conducentes y de justificación necesaria para la resolución de este juicio. Y, con respecto a la apreciación de la prueba, cabe advertir que será analizada de acuerdo a los principios de la sana crítica y se valorarán aquéllas que resulten pertinentes para la resolución del caso concreto (arts. 136 y 321 del Código Procesal Civil y Comercial Ley N° 9531, en adelante CPCC). Es sabido que, como magistrado, no estoy obligado a ponderar toda la prueba ofrecida o producida, sino sólo aquélla que estime pertinente o conducente para brindar la mejor solución al asunto sometido a mi análisis.

**2. Ley aplicable.** Al caso le resultan aplicables las normas contenidas en el Código Civil y Comercial Común de la Nación (en adelante, CCCN) y en la Ley N° 14.159 de Catastro Nacional.

**3. El inmueble a usucapir.** Como ya lo referí, la parte actora pretende la adquisición de dominio de una fracción de terreno (correspondiente a un inmueble en mayor extensión) inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 1, Folio 97, Serie C, año 1960 e identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón Inmobiliario 779.269, Matrícula 1803, Orden 14.272, Circ. I, Secc. T, Mz. 62 A, Parc. 13.

Para dar cumplimiento con los requisitos previstos en la Ley N° 14.159, se presentó Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva a nombre de Aldo Bruno Gatti y de María Lidia Rubini Álvarez

(incorporado a este expediente en fecha 06/09/2021).

En fecha 16/09/2021 la Dirección General de Catastro remitió informe de la valuación del terreno objeto de este juicio en la que figura como contribuyente María Elvira Rojas. Asimismo, en fecha 26/10/2021, la referida dirección informó que el inmueble identificado como Padrón N° 779269 no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Por otro lado, y también en fecha 26/10/2021, la Dirección de Catastro informó que el inmueble Padrón N° 779.269 se encuentra anotado en el Registro Inmobiliario en el Asiento Registral Libro 1, Folio 97, Serie C, Año 1960 a nombre de María Elvira Rojas, que registra como responsable fiscal a María Elvira Rojas y que posee Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 80667/19 (Expte. N° 24757/S/19) a nombre de Aldo Bruno Gatti y otra.

En fecha 20/10/2021 la Dirección General de Rentas informó que el Padrón N° 779.269 registra como contribuyente del Impuesto Inmobiliario a María Elvira Rojas.

**3.1. La legitimación pasiva de este juicio.** El art. 24 de la Ley N° 14.159 dispone que el juicio deberá entablarse con quien resulte titular de dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, del Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble.

Así, la legitimada pasiva en este juicio (conforme lo que surge de los informes antes referidos) resulta ser María Elvira Rojas. Al respecto, en fecha 08/07/2022, el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III nom. remitió declaratoria de herederos dictada en el juicio "Rojas María Elvira Vda. de Rivas s/ Sucesión" de la que surge que la única heredera declarada es Dora Nélide Rivas de Acuña.

Con respecto a ésta última, en fecha 26/08/2022 Mesa de Entradas Civil informó que no se registraba sucesión abierta su nombre. Sin perjuicio de ello, y mediante presentación de fecha 05/04/2023, la parte actora denunció como herederos de Dora Nélide Rivas de Acuña a Luis Acardi, Guillermo Randolpho Acuña y a Francisco Felipe Acardi, este último fallecido. Asimismo, en fecha 08/05/2023, la Cámara Nacional Electoral informó que Dora Nélide Rivas de Acuña se encontraba fallecida.

En fecha 06/06/2023, el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX nom. informó que los herederos declarados de Francisco Felipe Acardi eran: Patricia Fátima Pacios, María del Milagro Acardi, Agustina María Acardi, Luciana Acardi, Federico Acardi y Guillermina Acardi.

Resta resaltar que, conforme las constancias de este expediente, todos los herederos de Dora Nélide Rivas de Acuña (única heredera declarada de la María Elvira Rojas) fueron citados a este juicio pero ninguno se presentó.

**4. La posesión y su prueba.** Conforme lo establecido por el CCCN, la posesión necesaria para adquirir el dominio debe ser ostensible y continua (art. 1900) y por el término de 20 años (art. 1899). En este sentido, la doctrina tiene dicho que el requisito de la posesión ostensible puede ser evaluado en dos aspectos: a) la publicidad de la posesión y b) como antónimo de clandestinidad. El primero, se aplica a todo tipo de posesión puesto que es la forma de exteriorizar *erga omnes* la existencia de una relación real y su naturaleza; la segunda -prevista en el art. 1921- está referida al ocupante desposeído y toma en consideración los actos de ocultamiento realizados por el poseedor. Respecto de la posesión continua, requiere la realización de actos posesorios que exterioricen el efectivo ejercicio de la relación posesoria existente. Ello no implica un uso y goce constante de la cosa, pero sí un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino. Implica la realización de actos posesorios de manera constante o periódica, acorde con la naturaleza de la

cosa (Gurfinkel, L. en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Dir.: Graciela Medina, Julio C. Rivera. Editorial La Ley, 2014). Implica, en otras palabras, una cierta vocación de perdurar en su ejercicio.

Sobre el plazo exigido, se ha dicho que la carencia de fecha cierta o el deber de conocer al verdadero propietario, se hallan desprovistos de trascendencia en la especie ya que, al que ha poseído durante 20 años sin interrupción, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe de la posesión (*op. cit.*)

A los efectos de probar la posesión, la parte actora adjuntó prueba documental y se produjeron pruebas informativas, testimonial y una inspección ocular.

**4.1. Prueba documental.** La prueba documental aportada por la demandada y que considero especialmente relevante consiste en: a) boleto de compraventa de fecha 21/02/1989 sellado por la Dirección General de Rentas; b) boletas de pago de impuesto inmobiliario de años 2012-2021; c) fotografías adjuntadas.

**4.2. Prueba informativa.** En fecha 29/10/2024 la Dirección General de Catastro informó que el inmueble correspondiente al Padrón N° 779.269, perteneciente a un inmueble en mayor extensión inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 1, Folio 97, Serie C, Año 1960, tiene como responsable fiscal a María Elvira Rojas.

También informó que el inmueble posee Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 80667/2019- Expte. N° 24575/ S-2019 a nombre de Aldo Bruno Gatti y otro sin vigencia catastral.

En fecha 11/11/2024, la Dirección de Catastro adjuntó copia del plano de mensura de la parte actora.

En fecha 29/11/2024 la parte actora adjuntó lo informado por el Registro Inmobiliario de la Provincia, quien remitió el antecedente dominial correspondiente al Tomo 1, Folio 97, Serie C, Zona T del año 1960

**4.3. Testimonial.** En la Segunda Audiencia, celebrada el 06/03/2025 declararon tres testigos.

**4.3.1. Marcela Noemí Aguilera.** La testigo indicó que conoce a una de las actoras, Luisina Gatti, porque fueron compañeras desde jardín hasta la secundaria y que, por ende, conoce a la familia. La testigo manifestó conocer el inmueble objeto del juicio y que estuvo en el inmueble en oportunidad de cumpleaños.

La testigo manifestó que la casa está delimitada por una pirca (lo que -sostiene- es característico), que es una casa no muy grande y con un terreno que era todo el jardín de la casa, que se situa sobre calle Anzorena.

**4.3.2. Lourdes María Correa Basualdo.** La testigo manifestó que conoce a la actora Luisina Gatti por ser compañeras desde la facultad y que conoce a la familia también porque iba a la casa a estudiar, hace ya 25 años.

La testigo describió el inmueble: posee una casa con un living comedor grande y un fondo muy grande y extenso y que el terreno se encuentra sobre la calle que no es Lamadrid.

La testigo también manifestó que -desde que la conoce- la casa y el terreno eran una sola cosa; que allí vivía el sr. Gatti con su esposa y sus hijos.

**4.3.3. Carlos Roque Pondal.** El testigo manifestó conocer a las partes de este juicio (tanto a la parte actora como a los demandados Acardi, herederos de Dora Nélide Rivas de Acuña).

El testigo indicó que conoce el inmueble desde que se hizo la casa de Bruno Gatti y las ampliaciones. Describió que el inmueble es una casa de planta baja, en la esquina de Lamadrid y Anzorena y que posee una amplia cancha de fútbol pegada a la casa, hacia el sur.

**4.4. Inspección ocular.** Por último, se produjo una prueba de inspección ocular en el inmueble objeto de este juicio, cumpliendo con lo requerido por el art. 478 del CPCC, el que establece que la prueba de inspección ocular será necesaria bajo pena de nulidad.

En fecha 08/10/2024 se incorporó a este expediente el informe realizado por el Juzgado de Paz de Yerba Buena en el domicilio de calle Anzorena N° 600. El informe refiere a que se trata de un inmueble que corresponde al fondo de la vivienda principal, con entrada sobre calle Anzorena esquina Lamadrid. Indica que no se observa edificación, que posee aproximadamente 30x44 mts. con plantas varias, delimitado con postes y alambres al este, sur y oeste. También que del lado norte linda con la vivienda del sr. Aldo Gatti y que al fondo del inmueble se observan restos de construcción de 4x9 mts. aproximadamente, con postes y contrapiso de cemento.

Con el informe, se adjuntaron fotografías tomadas del inmueble en las que se observan distintas plantas, lo que parecería ser la casa de Aldo Bruno Gatti y restos de una construcción (contrapiso y postes de cemento). Se observa que el terreno se encuentra cercado con alambres y postes.

**5. Actos posesorios y valoración de la prueba.** Respecto la valoración de la prueba, nuestra doctrina entiende que, en este tipo de procesos rige lo que se denomina el principio de la "prueba conjunta" o "prueba compuesta", según el cual las pruebas no deben ser consideradas en forma aislada y todas deberán apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (Paz, Roberto; "Prescripción adquisitiva", pág. 401. Ed. Bibliotex, Tucumán, 2018).

En este sentido, se encuentra acreditado que el 21/02/1989 Aldo Bruno Gatti y María Lidia Rubini Álvarez compraron la fracción de terreno que aquí intentan prescribir (Padrón 779.269) mediante la celebración de un contrato de compraventa con María Elvira Rojas de Rivas (quien fue representada en el acto por Dora Nélide Rivas de Acuña). Además, la cláusula cuarta del mencionado boleto refiere a que los compradores tomaron la posesión del terreno libre de todo ocupante en ese momento. A partir de allí es que debo verificar que, los aquí actores, hayan mantenido la posesión de manera ostensible y continua hasta -por lo menos- el 21/02/2009.

Por un lado, valoro que los tres testigos aportados por la parte actora fueron coincidentes en cuanto a que la familia vive ahí hace muchos años. La testigo Basualdo refirió a que concurría a la casa a estudiar hace unos 25 años (es decir, aproximadamente desde el año 2000). Además, los testigos también coincidieron en que la fracción de terreno forma parte de la casa de los actores, calificándolo como "el jardín" o "el fondo" de la casa y coincidieron -también- en que se proyecta hacia la calle Anzorena, es decir hacia el sur respecto de la vivienda.

Las fotografías adjuntadas por la parte actora respaldan lo relatado por los testigos en el sentido de que la casa donde habita la familia (que se encuentra sobre calle Lamadrid esquina Anzorena) forma una unidad entera con el terreno con el que linda (el que se pretende prescribir) y que éste es utilizado como patio por la familia. No se observa que existan divisiones materiales entre el terreno sobre el que está construida la casa y el terreno que intenta prescribirse (como por ejemplo,

alambrado). En las fotografías adjuntadas por el Juzgado de Paz de Yerba Buena -en oportunidad de realizar la inspección ocular- tampoco se observa que existan divisiones entre el terreno en el que está ubicada la vivienda principal y el terreno que se quiere prescribir.

En las fotografías adjuntadas al informe de la inspección ocular, se observa postes de cemento y un contrapiso en cuya superficie se observa pasto y plantas crecidos, lo que revela que el contrapiso de cemento lleva ya un tiempo en ese lugar. Eso luce coincidente con las fotografías adjuntadas por la parte actora referidas a lo que fue una estructura de postes y contrapiso de cemento con un techo de caña de bambú que revelan que la estructura fue levantada hace ya varios años. En este sentido, observo que al levantarse la estructura (que se encuentra en el extremo noroeste del terreno, según croquis adjuntado en el informe del Juzgado de Paz) las casas que lindan tanto al oeste como al norte del terreno no estaban construidas -tal como surge de comparar las fotografías aquí señaladas-. También se puede observar que en la fotografía adjuntada por la actora, a los lados de la estructura, solamente se observa una pequeña planta y en la fotografía adjuntada por el Juzgado de Paz de Yerba Buena existen distintos árboles a su alrededor, de gran tamaño.

Las fotografías adjuntadas por la parte actora también dan cuenta de distintos actos materiales -además de la construcción de la estructura referida anteriormente- ejercidos por la familia en ese terreno. Por ejemplo, se observa que en algunas fotografías el pasto está crecido mientras que en otras el pasto está más corto, la presencia de caballos, la instalación de arcos de fútbol (que coinciden con la referencia del testigo Pondal en cuanto a que el terreno era una cancha de fútbol), la plantación de árboles y al recolección de sus frutos por parte de la sra. Rubini Álvarez. Así, el art. 1928 del CCCN establece que consituyen actos posesorios sobre la cosa: su cultura, percepción de frutos, amonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros.

Si bien las fotografías adjuntadas por la parte actora carecen de la fecha en la que fueron tomadas, a simple vista se puede tener por cierto que fueron tomadas en distintos años. Ello es delatado tanto por el color del papel fotográfico y la calidad de las imágenes, como por la edad de las personas que aparecen en ellas.

Ahora bien, con respecto a los años, tengo que solamente una de las fotografías adjuntadas por la parte actora tiene fecha del 01/01/2007, por lo que puedo entender que, en esa fecha, los actores ejercían la posesión del inmueble.

Luego, tengo las boletas de pago de impuesto inmobiliario de años 2012-2021 que figuran a nombre de la Sucesión de María Elvira Rojas de Rivas. Sobre ello, el art. 478 del CPCC recepta que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a su nombre.

Por último, la inspección ocular practicada acredita la posesión actual del terreno por parte de los actores. En relación a ello, el art. 1930 del CCCN establece que se presume, a menos que exista prueba en contrario, que el sujeto actual de la posesión o de la tenencia que prueba haberla ejercitado anteriormente, la mantuvo durante el tiempo intermedio. Jurisprudencialmente se sostuvo que para que la presunción de continuidad tenga lugar se requiere la prueba de una posesión inicial y la prueba de una posesión actual, debiendo ambas ser categóricas y sin margen de duda; y una vez acreditados dichos extremos se presume que se la ha mantenido durante el tiempo intermedio (conf. Cám. Civil y Comercial Común, sentencia N° 16 del 14/02/2017).

Entonces, al tener por acreditado que los actores tomaron la posesión de la fracción de terreno que pretenden prescribir el 21/02/1989; que en el año 2000 aproximadamente los actores residían en la casa (conforme lo manifestado por la testigo Basualdo); que en fecha 01/01/2007 seguían ejerciendo la posesión del inmueble (conforme la fotografía tomada); que abonaron el impuesto

inmobiliario del terreno durante los períodos 2012-2021; que actualmente se encuentran en posesión del inmueble; y que no existen pruebas que la posesión se haya visto interrumpida, no cabe sino tener por cierto que, desde el 21/02/1989 hasta hoy, los actores ejercieron la posesión ostensible y continua del inmueble. Por lo tanto, corresponde hacer lugar a la demanda, y así se resolverá.

**6. La vigencia catastral.** Como se indicó, en fecha 29/10/2024 la Dirección General de Catastro informó que el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva referido a este juicio no contaba con vigencia catastral.

Al respecto, nuestros tribunales destacan que la Resolución N° 919/2005 del 26 de agosto de 2005 - que regula sobre el otorgamiento de la vigencia catastral de los planos de mensura para prescripción adquisitiva- exige como requisito indispensable que los juzgados actuantes, por medio de un oficio judicial debidamente legalizado, ordene la medida catastral (de otorgar vigencia), "previa inscripción de la hijuela o sentencia en el Registro Inmobiliario, sin excepción" (conf. Cám. Civil y Comercial de Concepción, sentencia N° 121 del 17/08/2016).

En virtud de ello, en esta sentencia se ordenará que la Dirección General de Catastro otorgue vigencia catastral al plano correspondiente.

**7. Los herederos de la actora fallecida.** Resta dejar sentado que, si bien en este juicio se presentaron todos los herederos declarados de María Lidia Rubini Álvarez (conforme la declaratoria de herederos adjuntada en fecha 26/10/2022), corresponde declarar el dominio adquirido por la causante y que la pertinente división de las porciones del inmueble se realice en el marco del juicio sucesorio, no siendo el suscripto competente para expedirme al respecto.

**8. Costas.** Si bien se hará lugar a la demanda de prescripción, corresponde valorar la actitud de la parte demandada. El art. 479 del CPCC dispone que no se impondrán las costas a los demandados y terceros que no hubieren formulado oposición. Es así que, teniendo en cuenta que los demandados no se presentaron a este juicio y, por lo tanto, no formularon oposición, corresponde imponer las costas por el orden causado.

**9. Honorarios.** De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario determinar su valor a los fines regulatorios (art. 39, inc. 3 de la Ley N° 5480). Por ello, corresponde diferir el pronunciamiento de honorarios (art. 214, inc 7 del CPCC).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva** deducida por Aldo Bruno Gatti, DNI N° 08.292.068 y por María Lidia Rubini Álvarez, DNI N° 04.647.834 (hoy sus herederos: Aldo Bruno Gatti, DNI N° 08.292.068, Mauro Gatti, DNI N° 32.846.834; Duilio Gatti, DNI N° 32.846.835; María Luisina Gatti, DNI N° 27.581.178; Andrea Gatti, DNI N° 22.665.048; Franco Bruno Gatti; DNI N° 26.638.579; y Aldo Guido Gatti, DNI N° 24.981.095), sobre el inmueble ubicado en calle Anzorena N° 600 de la ciudad de Yerba Buena, identificado con Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 80667/19 y cuya nomenclatura catastral es Padrón Inmobiliario 779.269, Matrícula 1803, Orden 14.272, Circ. I, Secc. T, Mz. 62 A, Parc. 13, inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 1, Folio 97, Serie C, año 1960; superficie s/ mensura: 1260,8823 m<sup>2</sup>; linderos y medidas según

plano de mensura. Hágase constar que la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva a favor de los actores se produjo el 21/02/1989 (art. 1095 del CCCN y art. 479 del CPCC).

**II. COSTAS**, por el orden causado.

**III. DIFERIR** el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

**IV. LIBRESE OFICIO** a la **Dirección General de Catastro Parcelario** para que proceda a otorgar **vigencia catastral** al Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 80667/19- Expte. N° 24757-S-19 (conforme lo normado por el art. 1 de la Resolución N° 919/2005 de la Dirección General de Catastro).

**V. PREVIO** pago de los gastos del juicio, honorarios y aportes de Ley N° 6059, **expídase testimonio de hijuela** para su inscripción en el Registro Inmobiliario (art. 479 CPCC).

**VI. HÁGASE SABER** .MVPNA-

**FDO. DR. FERNANDO GARCÍA HAMILTON.**

**JUEZ.**

Actuación firmada en fecha 27/06/2025

Certificado digital:  
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.